Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3089

02. 08. 79

Sachgebiet 23

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Krockert, Conradi, Frau Dr. Czempiel, Henke, Ibrügger, Immer (Altenkirchen), Meininghaus, Menzel, Müntefering, Paterna, Polkehn, Waltemathe, Wuwer, Gattermann, Wurbs, Spitzmüller und der Fraktionen der SPD und FDP – Drucksache 8/3044 –

Wohnungspolitik als Eigentumspolitik

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – W II 3 – R 07 – 4 – hat mit Schreiben vom 31. Juli 1979 die Kleine Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:

Die Bundesregierung hat in den vergangenen Jahren neben der Fortführung bewährter eigentumsbildender Maßnahmen neue Maßnahmen zur Förderung der Bildung von Wohneigentum beschlossen. Die Ausdehnung des § 7b EStG und der Grunderwerbsteuerbefreiung auf den Erwerb vorhandenen Wohnraums waren wichtige Schritte, um die Bildung von Wohneigentum für breitere Schichten der Bevölkerung zu erleichtern. Daneben sind durch die Förderung der Wohnungsmodernisierung in Form von steuerlichen Vergünstigungen, Zuschüssen oder Darlehen die Voraussetzungen zur Erhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohneigentums deutlich verbessert worden. Förderung der Wohneigentumsbildung und der Modernisierung des vorhandenen Wohneigentums ergänzen sich somit in zielgerechter Weise.

Die Wohneigentumsquote konnte in der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1965 und 1978 von 34,8 v. H. auf rund 39 v. H. gesteigert werden. Die Bundesregierung sieht in der Wohneigentumsförderung weiterhin einen wichtigen Schwerpunkt ihrer Politik. Gleichzeitig besteht jedoch auch die Notwendigkeit einer ständigen Überprüfung der Förderinstrumente. Dies gilt insbesondere für die Wirkungsrichtungen der Instrumente nach Gesichtspunkten der Familienpolitik, nach regionalen Gesichtspunkten, nach der Förderungseffizienz und der Förderungsbedürftigkeit im Einzelfall. Die Bundesregierung hat auf die damit zusammenhängenden Fragen in ihrem Bericht über die Möglichkeiten der Umstellung des § 7b EStG auf ein anderes Förderungssystem (Drucksache 8/2554) hingewiesen.

Im einzelnen sind die sieben Fragen wie folgt zu beantworten:

1. Welche Bedeutung hat der Haus- und Grundbesitz für die Vermögensposition der privaten Haushalte?

Aktuelle, offizielle Statistiken über die Vermögenspositionen der privaten Haushalte liegen nicht vor. Nach einer Untersuchung von H. Mierheim / L. Wicke*) aus dem Jahre 1978, die auf einer Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1973 aufbaut, belief sich jedoch zu diesem Zeitpunkt der Netto-Vermögenswert des privaten Haus- und Grundbesitzes (Haus- und Grundvermögen abzüglich Kredite in Zusammenhang mit Haus- und Grundbesitz) auf rund 1300 Mrd. DM. Damit nimmt der Haus- und Grundbesitz mit einem Anteil von etwa 61 v. H. am Netto-Gesamtvermögen aller privaten Haushalte die bei weitem bedeutendste Vermögensposition der privaten Haushalte ein.

Bei Arbeitnehmerhaushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen (Netto-Haushaltseinkommen 1973 unter 1200 DM bzw. von 1200 DM bis 1800 DM pro Monat) liegt dieser Anteil mit rund 75 v. H. noch erheblich höher.

*) H. Mierheim/L. Wicke: Die personelle Vermögensverteilung in der Bundesrepublik Deutschland, Tübingen 1978

Druck: Thenée Druck KG, 5300 Bonn, Tel. 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 5300 Bonn 2, Postfach 2008 21
Bonn-Bad Godesberg, Herderstr. 56, Tel. (02221) 36 35 51

2. Liegen der Bundesregierung Zahlen über die personelle Verteilung des Haus- und Grundvermögens vor? Wenn ja, wie sieht diese aus?

Ja. Wie bereits in Antwort 1 angeführt, liegen Informationen über die personelle Verteilung des Haus- und Grundvermögens in der zitierten Studie von Mierheim / Wicke vor.

Danach ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Ordnet man die privaten Haushalte nach der Höhe ihres (steigenden) Haus- und Grundvermögens, so besitzen

— die ersten 20 v. H. der Haushalte 0,2 v. H. des gesamten Brutto-Haus- und Grundvermögens
— die zweiten 20 v. H. der Haushalte 0,5 v. H. des gesamten Brutto-Haus- und Grundvermögens
— die dritten 20 v. H der Haushalte 3,4 v. H. des gesamten Brutto-Haus- und Grundvermögens
— die vierten 20 v. H. der Haushalte 15,9 v. H. des gesamten Brutto-Haus- und Grundvermögens
— die fünften 20 v. H. der Haushalte 80,0 v. H. des gesamten Brutto-Haus- und Grundvermögens.

Die ersten 60 v. H. aller privaten Haushalte verfügten demnach 1973 nur über 4,1 v. H. des Brutto-Haus- und Grundvermögens in der Bundesrepublik Deutschland. Dagegen hielten 20 v. H. der an Haus- und Grundvermögen reichsten Haushalte zu diesem Zeitpunkt 80 v. H. des gesamten Haus- und Grundvermögens.

Reduziert man diese Bruttowerte um die Kredite, die im Zusammenhang mit Haus- und Grundbesitz aufgenommen wurden, so verändert sich die dargestellte Verteilung weiter zu Lasten der Haushalte mit niedrigen Vermögensbeständen, da deren Verschuldung im Vergleich zu anderen Haushaltstypen überproportional hoch ist.

Eine ähnliche Verteilung wie beim Haus- und Grundvermögen liegt beim Netto-Gesamtvermögen der privaten Haushalte vor.

Es besitzen

— die ersten 20 v. H. der Haushalte 0,8 v. H. des Netto-Gesamtvermögens
— die zweiten 20 v. H. der Haushalte 2,0 v. H. des Netto-Gesamtvermögens
— die dritten 20 v. H. der Haushalte 5,7 v. H. des Netto-Gesamtvermögens
— die vierten 20 v. H. der Haushalte 13,5 v. H. des Netto-Gesamtvermögens
— die fünften 20 v. H. der Haushalte 78, 0 v. H. des Netto-Gesamtvermögens.

Abbildung 1 (Seite 3) zeigt die Verteilung der durchschnittlichen Beträge des Netto-Gesamtvermögens und des Brutto-Haus- und Grundvermögens für die fünf gleichgroßen Haushaltsgruppen.

Die Verteilung des Haus- und Grundbesitzes nach Einkommensgruppen und sozialer Stellung des Haushaltsvorstands ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

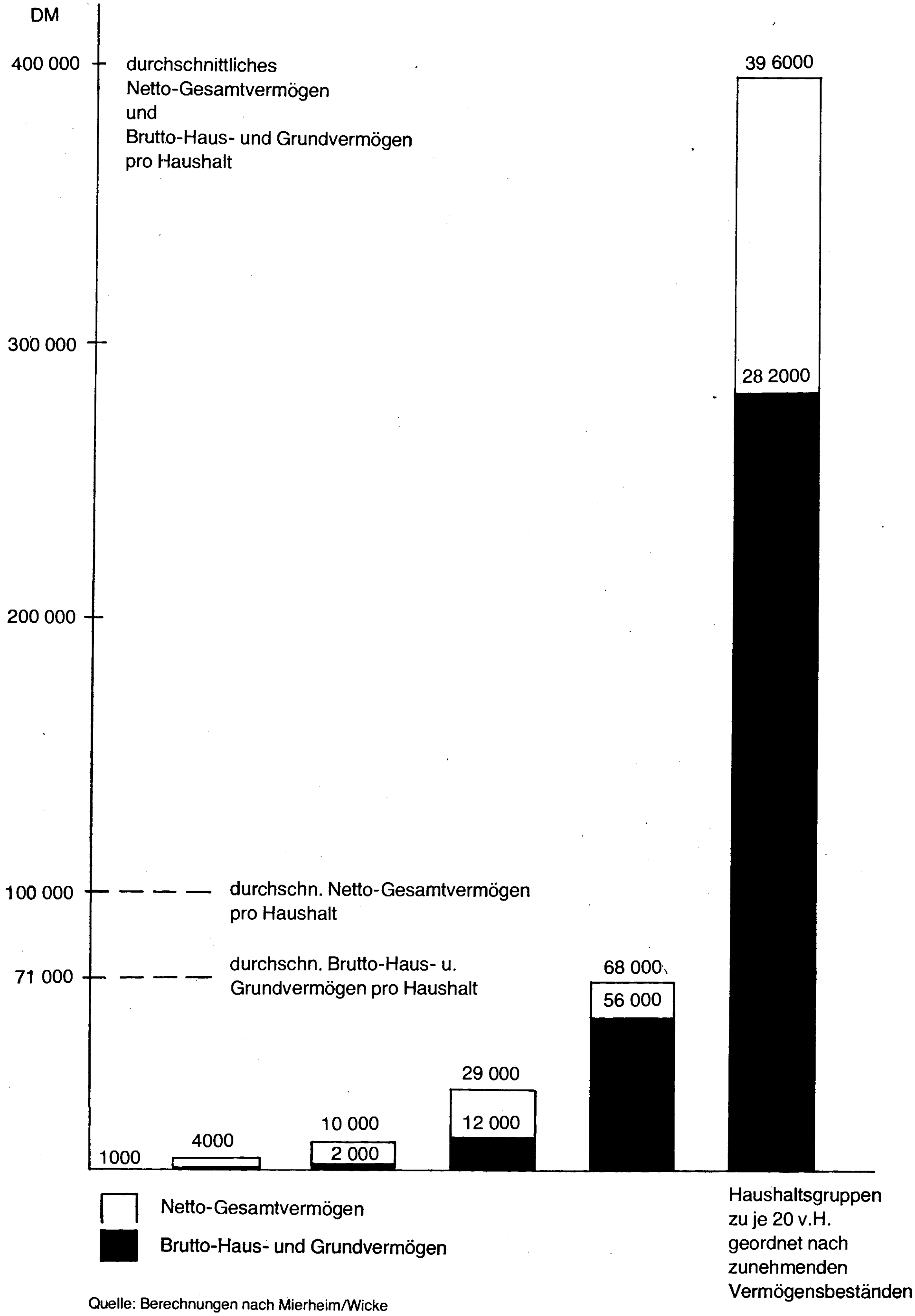
Durchschnittliches Netto-Gesamtvermögen pro Haushalt in Abhängigkeit von sozialer Stellung des Haushaltsvorstands, dem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen und dem Besitz von Haus- und Grundvermögen (Bezugsjahr 1973)

	monatliches Netto-Haushaltseinkommen von ... bis unter	Haushalte mit Haus- und Grundvermögen		Haushalte ohne Haus- und Grundvermögen	
		Haushalte in Prozent von allen Haushalten	gesamtes durchschnittliches Nettovermögen pro Haushalt	Haushalte in Prozent von allen Haushalten	gesamtes durchschnittliches Nettovermögen pro Haushalt
		1	2	3	4
Arbeitnehmer	unter 1 200	4,6 v.H.	109 000	10,3 v.H.	10 000
	1 200 bis unter 1 800	7,8 v.H.	130 000	12,9 v.H.	13 000
	1 800 bis unter 15 000	9,0 v.H.	162 000	10,0 v.H.	22 000
Nichterwerbstätige	unter 1 200	6,3 v.H.	122 000	19,5 v.H.	12 000
	1 200 bis unter 1 800	2,4 v.H.	166 000	3,6 v.H.	28 000
	1 800 bis unter 15 000	1,9 v.H.	255 000	1,6 v.H.	48 000
Selbständige	unter 1 200	0,6 v.H.	171 000	0,5 v.H.	49 000
	1 200 bis unter 1 800	0,9 v.H.	282 000	0,6 v.H.	97 000
	1 800 bis unter 15 000	3,1 v.H.	494 000	1,2 v.H.	162 000

Quelle: Berechnungen nach Mierheim/Wicke

Abbildung 1

Verteilung des Netto-Gesamtvermögens und des Brutto-Haus-und-Grundvermögens in der Bundesrepublik Deutschland 1973 (nach Mierheim/Wicke 1978)



Quelle: Berechnungen nach Mierheim/Wicke

Sie macht deutlich, daß unabhängig von Einkommen und sozialer Stellung die Vermögensposition der Haushalte immer dann besser ist, wenn sie über Haus- und Grundvermögen verfügen. So ist zum Beispiel die Vermögensposition eines Arbeitnehmerhaushaltes mit einem Nettoeinkommen von monatlich unter 1200 DM mit Haus- und Grundvermögen rund elfmal besser als beim entsprechenden Haushalt ohne Haus- und Grundvermögen. Die Bedeutung der Wohnungseigentumspolitik wird anhand dieser Tatsachen besonders deutlich.

Kritisch zu den zitierten Zahlen ist anzumerken, daß bei der Berechnung des Haus- und Grundvermögens auch der landwirtschaftlich genutzte Boden mit einbezogen wurde. Da dieser zum weitaus überwiegenden Teil in der Gruppe der vermögensreichsten Haus- und Grundbesitzer auftritt, ergibt sich eine gewisse Verzerrung der Struktur der Verteilung des Haus- und Grundvermögens. Dennoch würde sich bei Herausrechnung des landwirtschaftlich genutzten Bodens an der Gesamtstruktur der Verteilung des Haus- und Grundvermögens keine grundsätzliche Änderung ergeben.

3. Welche familienpolitischen Komponenten haben die staatlichen Instrumente zur Förderung des Haus- und Grundvermögens?

I.

Die Förderung des Haus- und Grundvermögens auf Grund des Zweiten Wohnungsbaugesetzes trägt, sowohl was die gesetzlichen Grundlagen als auch die Förderungsmethoden und -instrumente im einzelnen betrifft, den familienpolitischen Belangen in verschiedener Weise Rechnung:

1. **Allgemeine gesetzliche Grundlagen**

a) Förderungsgrundsätze:
Entsprechend der in § 1 II. WoBauG verankerten Zielsetzung ist die Wohnungsbauförderung durch Bund, Länder und Gemeinden darauf ausgerichtet, zur Sicherung der Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten „in ausreichendem Maße solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien gewährleistet". Demgemäß sind nach § 26 des Gesetzes einerseits die öffentlichen Mittel bevorzugt zur Bildung von Einzeleigentum einzusetzen, andererseits ist u. a. zu gewährleisten, daß der Wohnungsbau für kinderreiche Familien, junge Ehepaare und ähnliche „Zielgruppen" vordringlich gefördert wird.

b) Einkommensgrenzen:
Ausgehend von der unterschiedlichen Leistungskraft der Wohnungssuchenden ist der begünstigte Personenkreis sowohl im 1. Förderungsweg (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) als auch im 2. Förderungsweg (mit Aufwendungshilfen geförderter steuerbegünstigter Wohnungsbau) nach bestimmten Einkommensgrenzen abgestuft, die nach der Anzahl der Familienmitglieder und damit auch nach der Kinderzahl gestaffelt sind. Dadurch wird der Berechtigtenkreis auch unter familienpolitischen Gesichtspunkten abgegrenzt.

c) Wohnflächengrenzen:
Ähnlich wie bei den Einkommensgrenzen ist in beiden Förderungswegen auch die förderbare Wohnfläche nach familienpolitischen Komponenten abgestuft (§§ 39, 82 II. WoBauG). So ist z. B. für den 1. Förderungsweg ausdrücklich bestimmt, daß im Rahmen der für die einzelnen Wohnungsarten maßgebenden Grenzen die Wohnfläche zuzulassen ist, die die Schaffung von zwei Kinderzimmern ermöglicht; ferner ist bei Familienheimen auch der „voraussichtliche künftige Raumbedarf der Familie" flächenmäßig zu berücksichtigen.
Eine Überschreitung der Regelgrenzen ist im übrigen möglich, wenn sie nach der Größe der Familie nicht gewährleisten, daß auf jede Person ein Raum entfällt.

Im steuerbegünstigten Wohnungsbau können die Regelgrenzen dann überschritten werden, wenn dies bei Haushalten mit mehr als fünf Personen zur angemessenen Unterbringung erforderlich ist.

2. **Direkte Hilfen zur Förderung der Eigentumsbildung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus**

Die vom Bund in Form von Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 GG zur Verfügung gestellten Förderungsmittel werden von den Ländern zusammen mit deren Haushaltsmitteln nach den dargestellten gesetzlichen Rahmenbedingungen eingesetzt. Das Instrumentarium für die direkte Neubauförderung trägt demgemäß familienpolitischen Gesichtspunkten Rechnung.
Darüber hinaus kann mit den Förderungsmitteln auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums durch kinderreiche Familien subventioniert werden, wenn dadurch einem Wohnungsnotstand abgeholfen wird.

Für den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sind Bauherren mit zwei oder mehr Kindern neben den normalen Förderungsmitteln Zusatzdarlehen zu gewähren, die betragmäßig nach der Kinderzahl gestaffelt sind (§ 45 II. WoBauG). Auf diese zinslosen Familienzusatzdarlehen besteht ein Rechtsanspruch. Um die Aufnahme von Großeltern in den Familienhaushalt zu erleichtern, können auch diese mit in die Förderung einbezogen werden.

II. Indirekte Hilfen

Außer mit direkten Hilfen wird der Erwerb von Wohneigentum durch eine breit gefächerte Palette steuer- und prämienrechtlicher Maßnahmen erleichtert, die sowohl eine differenzierte Unterstützung des Bausparens als auch unterschiedliche steuerliche Erleichterungen bei jeweils verschiedenartiger familienpolitischer Akzentuierung umfaßt.

1. **Begünstigung des Sparens für Haus- und Grundvermögen**

Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung zinsgünstiger Bauspardarlehen werden auf zweierlei Weise begünstigt:

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 EStG können sie im Rahmen der Einkommenbesteuerung bis zu bestimmten Höchstbeträgen – im Falle der Zusammenveranlagung von Ehegatten bis zu 4200 DM – als Sonderausgaben von der Steuerbemessungsgrundlage abgezogen werden. Dieser Höchstbetrag erhöht sich für jedes Kind um 600 DM. Den Höchstbetrag übersteigende Sparbeträge werden zur Hälfte, höchstens bis zu 50 v. H. des kinderzahlabhängigen Höchstbetrages von der Steuerbemessungsgrundlage abgezogen.

Die steuerliche Berücksichtigungsfähigkeit der begünstigten Aufwendungen hängt danach von der Anzahl der Kinder des Steuerpflichtigen ab. Wahlweise können Beiträge an Bausparkassen bis zur Höhe von 800 DM jährlich, bei Ehegatten bis zur Höhe von 1600 DM, nach dem Wohnungsbauprämiengesetz durch eine Prämie begünstigt werden, sofern bestimmte Einkommensgrenzen (24 000 DM, bei Ehegatten 48 000 DM) nicht überschritten werden. Die Einkommensgrenze erhöht sich für jedes Kind um 1800 DM. Auch die Prämie ist nach der Kinderzahl gestaffelt. Sie beträgt 18 v. H. der prämienbegünstigten Aufwendungen und erhöht sich für jedes anrechnungsfähige Kind um 2 v. H.

Die Vergünstigungen des WoPG gelten auch für andere in § 2 Abs. 1 WoPG beschriebene Aufwendungen, die der Eigentumspolitik im Wohnungswesen dienen.

Der Vermögensbildung im Wohnungswesen dienende Aufwendungen werden bei Arbeitnehmern, deren zu versteuerndes Einkommen bei zusammen veranlagten Ehegatten 48 000 DM nicht überschreitet, nach dem Dritten Vermögensbildungsgesetz über die steuerliche Erleichterung oder die Wohnungsbauprämie hinaus begünstigt, wenn die Beiträge über den Arbeitgeber als vermögenswirksame Leistungen erbracht werden. Für derartige Leistungen bis zum Betrag von 624 DM im Kalenderjahr erhalten die Arbeitnehmer eine Arbeitnehmersparzulage in Höhe von 30 v. H. der vermögenswirksamen Leistungen. Außerdem erhöhen sich die Höchstbeträge des WoPG in diesen Fällen um den Betrag von 624 DM.

Von der Kinderzahl abhängige Vergünstigungen werden nach dem 3. VermBG durch Berücksichtigung einer erhöhten Einkommensgrenze und in Form einer erhöhten Arbeitnehmersparzulage gewährt. Die Einkommensgrenze erhöht sich pro Kind um 1800 DM; bei drei oder mehr steuerlich zu berücksichtigenden Kindern erhöht sich die Arbeitnehmersparzulage auf 40 v. H.

2. **Begünstigung des Baues oder Anschaffung von Wohnungen**

Steuerliche Erleichterungen bestehen für den Bau oder die Anschaffung von Wohnungen bei der Grundsteuer, der Einkommensteuer und der Grunderwerbsteuer; sie fördern unterschiedliche Maßnahmen und weisen auch unterschiedliche familienpolitische Komponenten auf:

a) Die Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG ist generell auf die Förderung des Wohnungsbaues ausgerichtet. Sie ist insoweit familienpolitisch orientiert, als sie z. B. für Familienheime größere Wohnflächen begünstigt (s. o. Nr. I, 1 c).

b) Die Steuererleichterungen des § 7 b EStG für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen begünstigen neben dem Bau auch die Anschaffung solcher Wohnungen, und zwar unabhängig vom Baujahr. Sie können von jedem Steuerpflichtigen nur für ein Objekt, von Ehegatten mithin für zwei Objekte beansprucht werden.

Die danach zulässigen erhöhten Absetzungen für Abnutzung bemessen sich jedoch weder hinsichtlich der Dauer des Begünstigungszeitraums noch des Prozentsatzes der Absetzungen oder des Höchstbetrags der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes nach der Familiengröße.

§ 7 b EStG läßt unter bestimmten zeitlichen Voraussetzungen bei Aufwendungen für Ausbauten und Erweiterungen an einem älteren Objekt erhöhte Absetzungen zu. Entsprechende Baumaßnahmen bei Familienvergrößerung nach Bezug der Wohnung können danach steuerlich begünstigt sein.

Wegen der Frage der Berücksichtigung auch familienpolitischer Komponenten im Falle einer Umstellung des § 7 b EStG auf ein anderes Förderungssystem wird auf den oben erwähnten Bericht der Bundesregierung (Drucksache 8/2554) verwiesen.

c) Die steuerlichen Erleichterungen im Bereich der Grunderwerbsteuer umfassen einerseits landesrechtliche Steuerbefreiungen für den grundsteuerbegünstigten Wohnungsbau, andererseits bundesrechtliche Normen, welche Freibeträge beim Erwerb aus dem Wohnungsbestand vorsehen.

Die landesrechtlichen Steuerbefreiungen knüpfen im wesentlichen an die Grundsteuervergünstigungen an. Die bundeseinheitliche Erwerbvergünstigung ist auf Ein- und Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen jeweils zur Eigennutzung beschränkt. Die dabei eingeräumten Freibeträge von jeweils 250 000 DM, bzw. beim Erwerb eines Zweifamilienhauses von 300 000 DM (§ 1 Abs. 2 GrEStEigWoG), werden unabhängig vom Familienstand gewährt.

III. Wohngeld

Das Wohngeld wird nach dem Wohngeldgesetz auch an Eigentümer selbstgenutzter Wohnungen in Form eines Lastenzuschusses gezahlt. Dabei ist unerheblich, ob es sich um neugefördertes oder schon älte-

res Wohneigentum handelt. Da das Wohngeld abhängig ist von der Haushaltsgröße, der Höhe des Familieneinkommens und den Wohnkosten, weist es insoweit auch Komponenten auf, die an der Familiengröße ausgerichtet sind. So sind die maßgebenden Einkommensgrenzen und die Höchstbeträge, bis zu denen die Belastungen zuschußfähig sind, nach der Familiengröße gestaffelt.

Die Wohngeldleistungen steigen mit wachsender Familiengröße dergestalt an, daß der Anteil des Familieneinkommens, der für Wohnraumkosten aufgewendet werden muß, abnimmt.

Lastenzuschüsse werden in erster Linie an Haushalte mit mehreren Kindern gezahlt. Durch die am 1. Januar 1978 in Kraft getretene Wohngeldnovelle sind Familien mit Kindern, und hier insbesondere die Lastenzuschußempfänger, besonders begünstigt worden. Deshalb ist die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen, die Lastenzuschüsse beziehen, in Bayern und Nordrhein-Westfalen (nur für diese Länder liegen Daten vor) um 62,5 v. H. angestiegen. Allerdings ist der Anteil der Lastenzuschußempfänger an den Haushalten mit Eigentumserwerb nach wie vor sehr gering.

4. In welchem Umfang sind Familien mit Kindern mit Wohneigentum versorgt?

Nach einer Sonderauswertung des Mikrozensus lebten 1977 51 v. H. der Familien verheirateter deutscher Frauen mit Kindern in Wohneigentum. Während dabei Familien mit einem Kind nur zu 45 v. H. mit Wohnungseigentum versorgt sind, steigt dieser Satz bei Familien mit vier und mehr Kindern bis auf 66 v. H. an (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2
Versorgung von Familien verheirateter deutscher Frauen mit Kindern mit Wohneigentum 1977

Kinder pro Familie	Familien verheirateter deutscher Frauen mit Kindern in: einer Eigentumswohnung		einer Wohnung im eigenen Haus		Wohneigentum gesamt	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
1	181 000	5	1 494 000	40	1 675 000	45
2	154 000	5	1 544 000	48	1 698 000	53
3	47 000	4	679 000	55	726 000	59
4 und mehr	18 000	3	395 000	63	413 000	66
gesamt	400 000	5	4 112 999	47	4 512 000	51

Quelle: Haus- und Wohnungseigentum der Familien im April 1977. Ergebnisse des Mikrozensus. In: Wirtschaft und Statistik. Hrsg. Statistisches Bundesamt, Heft 3, 1979.

Der Einfluß des Einkommens des Ehemanns auf die Art der Wohnungsversorgung zeigt sich vor allem im Hinblick auf den Zeitpunkt des Eigentumserwerbs im Vergleich zum Jahr der Eheschließung (vgl. Tabelle 3). Der im Hinblick auf möglichst günstige Entwicklungsbedingungen für Kinder wichtige Eigentumserwerb kann häufig erst in späteren Jahren erfolgen. So lebten bei Familien, die zwischen 1972 und 1977 geheiratet haben, in der höchsten Einkommensgruppe etwa doppelt soviele Kinder (40 v. H.) im Wohneigentum der Eltern wie in der niedrigsten Einkommensgruppe (21 v. H.). Mit zunehmender Ehedauer erhöhen sich diese Anteilswerte und gleichen sich bis auf 74 v. H. zu 69 v. H. für die Eheschließungsjahrgänge 1947 bis 1951 an.

Tabelle 3
Wohnungsversorgung von in der Familie lebenden ledigen Kindern verheirateter deutscher Frauen nach dem Zeitpunkt der Eheschließung der Eltern und dem Netto-Monatseinkommen des Vaters

Eheschließungs-jahrgangsgruppe	Von 100 Kindern lebten in einer Eigentümerwohnung bei einem Netto-Monatseinkommen des Vaters von: unter 1200 DM	1200 DM bis unter 1800 DM	1800 DM bis unter 2500 DM	2500 DM und mehr
1972 bis 1977	21 v.H.	22 v.H.	26 v.H.	40 v.H.
1967 bis 1971	35 v.H.	34 v.H.	38 v.H.	48 v.H.
1957 bis 1961	60 v.H.	55 v.H.	56 v.H.	67 v.H.
1947 bis 1951	69 v.H.	62 v.H.	65 v.H.	74 v.H.

Quelle: Haus- und Wohnungseigentum der Familien im April 1977. Ergebnisse des Mikrozensus. In: Wirtschaft und Statistik. Hrsg.: Statistisches Bundesamt. Heft 3, 1979.

5. Welche Wirkungen haben die Instrumente zur Förderung des Wohneigentums in den letzten Jahren gehabt?

Die Instrumente zur Förderung des Wohneigentums entfalten eine Vielzahl von verschiedenen Wirkungen, deren Intensität und Richtung von der jeweiligen Bündelung der Fördermaßnahmen in dem Einzelfall abhängt. Aus diesem Grunde ist eine quantifizierte Analyse der Wirkungen der Instrumente zur Bildung von Wohneigentum methodisch problematisch und bisher auch nicht umfassend durchgeführt. Ob im Einzelfall die einzelnen Förderungsmaßnahmen ausschlaggebend dafür sind, den Bau oder Erwerb von Wohneigentum entscheidend zu beeinflussen, ist von der zielgerichteten Ausgestaltung der Instrumente abhängig. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat im Rahmen seiner Forschungstätigkeit die Bemühungen verstärkt, Wirkungsanalysen und Wirkungszusammenhänge wohnungspolitischer Instrumente erstellen zu lassen. Unabhängig davon kann auf folgendes hingewiesen werden:

1. Im Verlauf des struktur- und konjunkturbedingten deutlichen Einbruchs der Wohnungsbautätigkeit nach 1972 hat sich die Nachfrage nach Wohneigentum als ein stabilisierender Faktor erwiesen. Während die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen von 374 857 in 1972 auf 100 300 in 1978 sank (dies entspricht einem Rückgang von 73 v. H.), entwickelte sich die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser relativ stetig (1972: 197 747; 1978: 201 065).

2. Die Wohneigentumsquote in der Bundesrepublik Deutschland ist bis 1978 auf rd. 39 v. H. gestiegen. Da Wohnfläche und Ausstattung von neugeschaffenem Wohneigentum in der Regel das Niveau von Mietwohnungen übersteigen, hat sich gleichzeitig hierdurch eine zusätzliche Verbesserung der Struktur des Wohnungsbestandes nach Größe und Wohnqualität vollzogen.

3. Durch die Förderung von Eigentümerwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde vermehrt Beziehern von mittleren und niedrigen Einkommen die Möglichkeit eröffnet, Wohneigentum zu bilden. Die Zahl der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Eigentümerwohnungen (1. und 2. Förderungsweg) ist von 51 807 im Jahre 1970 auf rd. 75 000 im Jahre 1978 gestiegen. Damit entfielen von allen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnungen im Jahre 1978 rd. 58 v. H. auf Eigentumsmaßnahmen, während es 1972 nur 33,1 v. H. waren.

4. Nach Schätzungen, abgeleitet aus der Bautätigkeitsstatistik, kann davon ausgegangen werden, daß 1978 durch die steuerliche Förderung nach § 7 b EStG rd. 365 000 Eigentumsmaßnahmen im Wohnungsbau erstmals begünstigt wurden. Erhöhte Absetzungen im Rahmen des § 7 b EStG können insgesamt über acht Jahre in Anspruch genommen werden. Hierdurch bedingt ist die Zahl der in einem Jahr insgesamt Begünstigten deutlich höher als die Zahl derjenigen Haushalte, die jährlich erstmals die erhöhten Absetzungen geltend machen. Nach ersten Ergebnissen einer vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veranlaßten repräsentativen Umfrage kann davon ausgegangen werden, daß zur Zeit rd. 12 v H. aller Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland Vergünstigungen des § 7 b EStG in Anspruch nehmen.

(Wegen der progressiven Steuerwirkungen und weiterer Aspekte des § 7 b EStG im Zusammenhang mit anderen Förderungsinstrumenten vgl. Bericht der Bundesregierung über die Möglichkeiten der Umstellung des § 7 b EStG auf ein anderes Förderungssystem – Drucksache 8/2554).

6. Welche Wirkungen zeigt die Eigentumsförderung im Wohnungsbau unter regionalen und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten?

Regionale und stadtentwicklungspolitische Wirkungen der Eigentumsbildung werden am deutlichsten durch die Bautätigkeitsstatistik dokumentiert. Diese weist aus, daß die Zahl der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern pro 10 000 Einwohnern in Ballungsgebieten erheblich unter der entsprechenden Zahl in ländlichen Gebieten liegt. Die Intensität der Eigentumsbildung im Bereich von Einfamilienhäusern ist also in Gebieten höher, in denen die Eigentumsquote bereits sehr hoch ist, sie ist niedrig in Gebieten, in denen die Eigentumsquote ebenfalls niedrig ist.

Baufertigstellung von Einfamilienhäusern pro 10 000 Einwohner in Gemeinden mit einer Bevölkerung von ...

Jahr	unter 50 000	50 000 bis 100 000	100 000 und mehr	insgesamt
1974	31	15	6	22
1977	35	20	10	25

Diese Ergebnisse sind unter anderem eine Folge der unterschiedlichen Grundstücks- und Baukosten der Selbsthilfemöglichkeiten sowie des unterschiedlichen Umfangs an verfügbarem, geeigneten Bauland zwischen verdichteten und nicht verdichteten Regionen. So waren z. B. 1976 die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für baureifes Land im Durchschnitt der stark verdichteten Regionen etwa doppelt so hoch wie in den sonstigen Regionen. Zwischen einzelnen Regionen können sich die Durchschnittspreise um das zehnfache unterscheiden. Die staatliche Förderung wirkt diesen unterschiedlichen Voraussetzungen für die Eigentumsbildung nicht entgegen. Im Ergebnis ist in Verdichtungsregionen der Eigentumserwerb allgemein nur für Haushalte mit überdurchschnittlich hohem Einkommen möglich. Als Folge der weit niedrigeren Häufigkeit des Eigentumserwerbs und des weit überdurchschnittlichen Mietwohnungsanteils im Wohnungsbestand fließen nur entsprechend weniger Fördermittel pro 1000 Einwohner in

die verdichteten Regionen. Beispielsweise wurde in einem Gutachten errechnet, daß der Barwert der indirekten Förderung pro 1000 Einwohner jährlich in den stärker verdichteten Regionen Bayerns und Nordrhein-Westfalens etwa 50 000 DM, in den restlichen Regionen dieser Länder ca. 100 000 DM beträgt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß wegen der Stadtrand- und Stadtumlandwanderung ein erheblicher Teil der Fördermittel Bauherren zugute kommt, die vorher in stärker verdichteten Regionen wohnten.

Die Förderung der Modernisierung und verschiedener Formen der Stadtsanierung sind wichtige Beiträge, um der Stadtrand- und Stadtumlandwanderung entgegenzuwirken. Ferner hat der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau einen Wettbewerb zum Thema „Stadthaus" initiiert, von dessen Ergebnissen Lösungsansätze für kostengünstige Eigentumsmaßnahmen in städtischen Regionen erwartet werden.

7. In welchem Verhältnis stehen staatlicher finanzieller und Verwaltungsaufwand und tatsächlich entstandenes Wohnungsvermögen
   — im steuerbegünstigten Wohnungsbau,
   — im „Eigentumsprogramm",
   — im ersten Förderweg?

Zur Ermittlung des Verhältnisses von staatlichem finanziellen Aufwand und tatsächlich entstandenem Wohnungsvermögen wurden Beispielrechnungen zugrundegelegt, deren Annahmen der Anlage zu dieser kleinen Anfrage zu entnehmen sind.

Nach diesen Beispielrechnungen stehen staatlicher Förderungsaufwand und tatsächlich entstandenes Wohnungsvermögen je Eigenheim mit einer Wohnung in folgendem Verhältnis zueinander:

— im steuerbegünstigten Wohnungsbau (außerhalb des Eigentumsprogramms)	8,60 zu 100,00
— im „Eigentumsprogramm"	12,40 zu 100,00
— im ersten Förderweg	31,70 zu 100,00

Bei den Bauherren (Erwerbern) im steuerbegünstigten Wohnungsbau außerhalb des Eigentumsprogramms ist zu bemerken, daß mit steigendem Grenzsteuersatz die Begünstigungswirkung des § 7 b Einkommensteuergesetz steigt und die Bausparförderung wegen Überschreitung der Einkommensgrenze und Ausschöpfung der Möglichkeiten nach § 10 Einkommensteuergesetz durch andere Versorgeaufwendungen ausscheidet oder sich zumindest ermäßigt.

Der im Zuge der Wohnungsbauförderung entstehende Verwaltungsaufwand ist bei der Errechnung der Anteilsverhältnisse von öffentlichem Aufwand und entstandenem Wohnungsvermögen nicht mit berücksichtigt worden, da hierüber dem Bund keine Unterlagen zur Verfügung stehen. Durchführung der Förderungsmaßnahmen ist Angelegenheit der Länder.

Im allgemeinen wird man jedoch sagen können, daß der im Zusammenhang mit der direkten Wohnungsbauförderung entstehende Verwaltungsaufwand durch die den Bauherren in Rechnung gestellten einmaligen und laufenden Bearbeitungsgebühren gedeckt wird.

Die Berechnung indirekter Vergünstigungen wird im Rahmen der steuerlichen Veranlagung vorgenommen.

Anlage zu Frage 7

Annahmen, die den Beispielrechnungen zugrundegelegt wurden

1. Bei der Errechnung des Anteilverhältnisses ist in allen drei Alternativen von einem Vier-Personen-Haushalt (zwei Kinder) ausgegangen worden mit einem Einkommen, das
   — im steuerbegünstigten Wohnungsbau 60 v. H. und
   — im „Eigentumsprogramm" 20 v. H. über der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG liegt sowie
   — im ersten Förderweg genau der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG entspricht.
2. Als entstandenes Wohnungsvermögen sind ausgehend von den Durchschnittswerten im sozialen Wohnungsbau in allen drei Alternativen je Eigenheim Gesamtkosten in Höhe von 260 000 DM unterstellt worden.
3. Da Intensität und der wirtschaftliche Aufwand des Staates bei den einzelnen Förderungsmaßnahmen sich angesichts ihrer sehr unterschiedlichen Zeitabläufe und Rückzahlungsmodalitäten nur im Barwert vergleichen lassen, wurde der Barwert der Förderung berechnet (Auf- bzw. Abzinsungssatz: 7,5 v. H.).
4. Einbezogen in die Errechnung der Anteilsverhältnisse wurden folgende Förderungsmaßnahmen:
   — direkte Objektförderung
   (öffentliche Baudarlehen und Aufwandssubventionen)

   Auf Grund der dem Bund zur Verfügung stehenden Unterlagen können hinsichtlich der Förderungsintensitäten im sozialen Wohnungsbau nur für das gesamte Bundesgebiet errechnete Durchschnittswerte angegeben werden. Sie können von den Förderungsintensitäten im Einzelfall abweichen, da nicht nur die Förderungsmethoden von Land zu Land, sondern auch in den Ländern selbst die Förderungsintensitäten im Einzelfall je nach dem zu berücksichtigenden Personenkreis unterschiedlich sind. Aus den Mittelbereitstellungen von Bund und Ländern für 1979, wie sie sich aus dem Bundeshaushaltsgesetz 1979 und den Programmeldungen der Länder für 1979 ergeben, und dem der Wohnungszahl nach vorgesehenen Förderungsvolumen ergeben sich im sozialen Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Rückflüsse folgende durchschnittliche Förderungsintensitäten (Barwert) je Einfamilienhaus:

   — im „Eigentumsprogramm" 14 500 DM
   — im ersten Förderweg 66 200 DM

   — 7 b-Effekt

   Die steuerlichen Vergünstigungen aus der 7 b-Abschreibung wurden aus der Einkommensteuertabelle – Splitting – abgelesen.

   — Grundsteuervergünstigung

   Die zehnjährige Grundsteuervergünstigung ist auf der Basis eines Einheitswertes von 25 v. H. der Gesamtkosten und eines Hebesatzes von 2,7 errechnet worden.

   — Bausparprämien

   Sie sind in allen drei Alternativen auf der Basis von 1600 DM jährlicher Höchstsparleistung und 22 v. H. Prämie für im Laufe von sieben Jahren angesparten, bei Bezugsfertigkeit zuteilungsreifen Bausparverträgen errechnet worden.
5. Förderungsaufwand im einzelnen (alles im Barwert)

   Im einzelnen ergibt sich folgender Förderungsaufwand:

	Steuerbegünstigter Wohnungsbau	Eigentums-Programm	erster Förderweg
öffentliche Baudarlehen	—	—	47 400
Aufwendungsdarlehen bzw. -zuschüsse	—	14 500	18 800
7b-Effekt	17 300	12 800	10 900
Grundsteuervergünstigung	2 400	2 400	2 400
Bausparprämien	2 900	2 900	2 900
	22 600	32 600	82 400